OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at
DVR: 4011090

Geschäftszeichen:
LVwG-551156/4/KLe

Datum:
Linz, 3. Oktober 2017

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Lederer über die Beschwerde des H H, X, X, vertreten durch X Rechtsanwälte GmbH, X, X, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Schärding vom 19. Juni 2017, GZ: Agrar20-61-66-2017, betreffend Feststellungsverfahren nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 12. September 2017

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen. Der letzte Satz des Spruches des Bescheides der Bezirksgrundverkehrskommission Schärding vom 19. Juni 2017, GZ: Agrar20-61-66-2017, „Unter einem wird keine Befreiung von der Pflicht zur Erfüllung der oben angeführten Auflage I. 2. ausgesprochen.“ wird ersatzlos behoben.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Mit dem angefochtenen Bescheid wurde von der belangten Behörde gemäß § 12 Oö. Grundverkehrsgesetz festgestellt, „dass die im Erkenntnis des Oö. Landesverwaltungsgerichts vom 05.02.2015, LVwG-550331/8, sowie des Beschlusses des Oö. Landesverwaltungsgerichtes vom 09.03.2015, LVwG-550331/13, angeführte Auflage I. 2., wonach Herr H H binnen zwei Jahren ab Rechtskraft des Erkenntnisses gegenüber der Bezirksgrundverkehrskommission Schärding den Nachweis einer Pferdehaltung (z.B. durch Vorlage einer Vorschreibung der SVB) zumindest auf einem Teil der zu erwerbenden Grundstücke zu erbringen hat, nicht erfüllt ist.
Unter einem wird keine Befreiung von der Pflicht zur Erfüllung der oben angeführten Auflage I. 2. ausgesprochen.“

I.1. Gegen diesen Bescheid erhob der Bf durch seinen Rechtsvertreter mit Schriftsatz vom 18. Juli 2017 Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich mit dem Antrag, „Das LVwG möge den Bescheid der Erstbehörde vom 19.06.2017 zum GZ Agrar20-61-66-2017 dahingehend abändern, dass der Beschwerdeführer von der Pflicht zur Erfüllung der im LVwG-Erkenntnis vom 05.02.2015 und im Berichtigungsbeschluss vom 09.03.2015 GZ LVwG-550331 in I. 2. erteilten Auflage, wonach der Erwerber binnen zwei Jahren ab Rechtskraft dieses Erkenntnisses gegenüber der Bezirksgrundverkehrskommission Schärding den Nachweis einer Pferdehaltung (z.B. durch Vorlage einer Vorschreibung der SVB) zu erbringen hat, befreit wird.“

Begründend wurde ausgeführt:
„1. Anfechtungsumfang:
Die Beschwerde richtet sich dagegen, dass die Erstbehörde keine Befreiung von der Pflicht zur Erfüllung der Auflage im Erkenntnis des LVwG vom 05.02.2015 in Punkt I. 2. verfügt hat.

2. Anfechtungsgrund:
Inhaltliche Rechtswidrigkeit.

3. Zum Anfechtungsgrund der inhaltlichen Rechtswidrigkeit:
Entgegen der Rechtsauffassung der Erstbehörde liegen sämtliche Voraussetzungen für die Befreiung von der Pflicht zur Erfüllung der im Erkenntnis des LVwG erteilten Auflage I. 2. vor.
Der Beschwerdeführer hat seit Fällung des Erkenntnisses des LVwG zahlreiche Maßnahmen gesetzt, die der Förderung eines wirtschaftlichen, gesunden Bauernstandes dienen und enorm die Attraktivität des Ortskerns X gefördert haben.
Der Beschwerdeführer hat mit einem großen finanziellen Aufwand das Gasthaus X saniert und einen ansprechenden Gasthausbetrieb installiert. Die Sanierung bzw. Neuerrichtung des Gasthauses X samt Nebenanlagen hat für den Beschwerdeführer einen Kostenaufwand

verursacht, der in seinem gesamten Umfang noch nicht vollständig im Zeitpunkt der Einvernahme des Beschwerdeführers durch das LVwG kalkulierbar war.
Es entspricht der allgemeinen Lebenserfahrung, dass im Zuge der Baudurchführung technische Aufwände notwendig werden, mit denen man nicht gerechnet hat, und die man bei der Kostenabwägung auch nicht miteinkalkulierte. Die Erstbehörde erkennt selbst, dass bei derartigen Großprojekten, die allerdings in gegenständlichem Fall dem Bauernstand und dem Ortskern von X äußerst förderlich waren, die Gesamtkosten zumeist nicht abschließend vor Baubeginn feststellbar sind. Aus nicht nachvollziehbaren Überlegungen macht die Erstbehörde dennoch diesen Umstand nunmehr dem Beschwerdeführer zum Vorwurf.
Wenn man die Pferdehaltung installiert, sodass diese auch dem Tierschutz ausreichend Rechnung trägt und beste Verhältnisse für die Pferde geschaffen werden, kommt man nicht umhin die Unterstellungen samt Nebenanlagen von einem Professionisten errichten zu lassen. Es ist allgemein bekannt, dass eine solche Pferdeanlage, die ein Professionist errichtet, weitere enorme Kosten im bis zu sechsstelligen Bereich verschlingt. Ein derart hoher Kostenaufwand ist dem Beschwerdeführer, der ansonsten sämtliche Auflagen einhielt und alles Denkmögliche unternahm, um der Förderung der Landwirtschaft und eines gesunden Bauernstandes Rechnung zu tragen, derzeit nicht zumutbar.
Es ließen sich vielleicht, aber auch nur in bescheidenem Rahmen, dadurch Kosten einsparen, dass der Beschwerdeführer in Eigenregie maßgeblich an der Herstellung der Pferdeunterstellungen samt Nebenanlagen mitwirkt. In Anbetracht des enormen Arbeitspensums, das der Beschwerdeführer als Gastronom und Geschäftsführer eines X-betriebes zu erfüllen hat, ist ihm aber auch dieser Arbeitsaufwand nicht zuzumuten. Tagsüber, von den frühen Morgenstunden weg, kümmert sich der Beschwerdeführer um seine Aufgaben als Geschäftsführer der Firma H, beginnend abends bis in die späten Nachtstunden ist der Beschwerdeführer mehrmals wöchentlich als Gastwirt im Gasthaus X im Einsatz.
Insgesamt verhält es sich daher so, dass der Gesamtkostenaufwand für die Sanierung bzw. Neuerrichtung des Gasthauses X im Zeitpunkt der Einvernahme durch das LVwG noch nicht feststand und dieser Umstand sehr wohl bei richtiger rechtlicher Beurteilung einen berücksichtigungswürdigen Grund darstellt, der eine Befreiung von der erteilten Auflage im LVwG-Erkenntnis vom 05.02.2015 unter I. 2. rechtfertigt.
Der Beschwerdeführer hat derzeit nicht die Möglichkeit zusätzliche Kreditmittel aufzunehmen, um die Infrastruktur für eine Pferdehaltung durch Professionisten herstellen zu lassen. Mit den derzeit fortlaufend bestehenden Kreditrückzahlungsratenverpflichtungen ist die finanzielle Situation des Beschwerdeführers bereits angespannt und der Beschwerdeführer an der Grenze des Leistbaren angelangt. Zusätzliche Ratenrückzahlungsverpflichtungen sind aktuell nicht leistbar.
Ergänzend ist festzuhalten, dass natürlich der Beschwerdeführer die Schulden der Veräußerin K B im Zuge des Kaufes tilgte. Dies war aber auch nicht vollständig aus Eigenmitteln möglich. Die entscheidungswesentliche Rückzahlungslast durch monatliche Ratenzahlungen ergibt sich allerdings aus den Kreditmitteln, die zur Errichtung des Gasthauses X samt Nebenanlagen notwendig waren.
Die Einleitung des Veräußerungsverfahrens als logische Konsequenz der Nichtbefreiung von der Auflage, die bis dato noch nicht erfüllt werden konnte aus den oben aufgezeigten Gründen, bringt die Gefahr mit sich, dass J Z die Pachtflächen, die er für seinen X-mastbetrieb zwingend benötigt, verliert.

Insgesamt kann man sohin dem Beschwerdeführer nicht vorwerfen, dass für ihn im Zeitpunkt seiner Einvernahme durch das LVwG noch nicht feststand, dass er den finanziellen Aufwand zur Installierung einer angemessenen, dem Tierschutz Rechnung tragenden Pferdehaltung innerhalb von zwei Jahren nicht bewerkstelligen können wird. Die Einleitung eines Veräußerungsverfahrens, das ex lege vorgesehen ist, wenn der Beschwerdeführer nicht von der Verpflichtung zur Erfüllung der Auflage befreit wird, bringt eine Verletzung des absolut geschützten Rechtsguts auf Unverletzlichkeit des Eigentums des Beschwerdeführers mit sich, die auch bei Vornahme einer Verhältnismäßigkeitsabwägung aus den oben aufgezeigten Gründen in keinster Weise gerechtfertigt werden kann.“ [Hervorhebungen nicht übernommen]

II. Mit Schreiben vom 27. Juli 2017 legte die belangte Behörde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Beschwerde samt dem Bezug habenden Verwaltungsakt vor. Am 12. September 2017 wurde eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt. An dieser nahmen der Bf, dessen Rechtsvertreter und der Behördenvertreter teil.

II.1. Folgender Sachverhalt wird (ergänzend zu Punkt I.) als erwiesen angenommen:

Mit Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich vom 5. Februar 2015, GZ: LVwG-550331/8, sowie Beschluss des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich vom 9. März 2015, GZ: LVwG-550331/13, wurde der Bescheid der belangten Behörde vom 27. Juni 2014, GZ: Agrar20-61-25-2014, dahin abgeändert, dass die Übertragung des Eigentumsrechts an näher bezeichneten Grundstücken auf Grund des Kaufvertrages vom 17. Februar 2014 genehmigt wird. Unter anderem wurde die Auflage I. 2. vorgeschrieben, wonach der Bf binnen zwei Jahren ab Rechtskraft des Erkenntnisses gegenüber der belangten Behörde den Nachweis einer Pferdehaltung (z.B. durch Vorlage einer Vorschreibung der SVB) zumindest auf einem Teil der zu erwerbenden Grundstücke zu erbringen hat.
Das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich vom 5. Februar 2015, GZ: LVwG-550331/8, wurde am 16. Februar 2015 zugestellt und somit rechtskräftig.

Bis heute wurde der vorgeschriebene Nachweis gegenüber der belangten Behörde nicht erbracht.

Die belangte Behörde führte in der Bescheidbegründung nach Durchführung eines umfangreichen Ermittlungsverfahrens weiters aus, dass im Ermittlungsverfahren keine berücksichtigungswürdigen Gründe, die im Zeitpunkt der Genehmigung des

Rechtsgeschäfts dem Rechtserwerber noch nicht bekannt waren, hervorgekommen wären. Daher wurde auch im Bescheidspruch der dort angeführte letzte Satz aufgenommen.

II.2. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus den im Akt befindlichen Unterlagen sowie aus den Angaben des Bf und des Behördenvertreters im Rahmen der mündlichen Verhandlung.

III. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat in rechtlicher Hinsicht erwogen:

III.1. Gemäß § 2 VwGVG hat das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich durch Einzelrichter zu entscheiden, soweit die Bundes- oder Landesgesetze nicht die Entscheidung durch einen Senat vorsehen. Gemäß § 31 Abs. 6 Oö. GVG entscheidet das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich nur dann durch Senate über Beschwerden gegen Bescheide der Bezirksgrundverkehrskommissionen, mit denen Rechtserwerben an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken die Genehmigung erteilt oder versagt wurde, sowie über Beschwerden wegen Verletzung der Entscheidungspflicht in diesen Angelegenheiten.

Im gegenständlichen Fall handelt es sich um die Feststellung der Nichterfüllung einer Auflage. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat daher durch Einzelrichter zu entscheiden.

Das Oö. Grundverkehrsgesetz 1994, LGBl. Nr. 88/1994, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 90/2013, sieht Folgendes vor:

§ 12
Auflagen; Sicherheitsleistung
[...]
(5) Stellt die Behörde mit Bescheid rechtskräftig fest, dass die im Genehmigungsbescheid angeführten Auflagen nicht erfüllt sind oder wurde der Rechtserwerber wegen Nichterfüllung der Auflagen rechtskräftig gemäß § 35 Abs. 1 Z 5 bestraft, so hat der Rechtserwerber das Grundstück zu veräußern. Wird das Grundstück nicht innerhalb eines Jahres veräußert, ist das Grundstück auf Antrag der Behörde in sinngemäßer Anwendung der §§ 352 ff der Exekutionsordnung zu versteigern; § 23 (Freiwillige Feilbietung) ist anzuwenden. Können jedoch Auflagen aus berücksichtigungswürdigen Gründen, die im Zeitpunkt der Genehmigung des Rechtsgeschäfts dem Rechtserwerber noch nicht bekannt waren, nicht erfüllt werden, kann die Behörde von der Verpflichtung zur Veräußerung absehen.
[...]

Unstrittig ist, dass der Bf die Auflage I. 2. des Erkenntnisses des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich vom 5. Februar 2015, GZ: LVwG-550331/8, sowie des Beschlusses des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich vom 9. März 2015, GZ: LVwG-550331/13, bis dato nicht erfüllt hat.

Erst wenn die Nichterfüllung der Auflage von der Behörde rechtskräftig festgestellt wurde, beginnt die Pflicht zur Veräußerung des Grundstückes.

Erst danach, also nach Eintritt der Veräußerungspflicht, d.h. nachdem der Bescheid der Behörde rechtskräftig wurde, kann die Behörde von der Verpflichtung zur Veräußerung absehen. Da der Bescheid der belangten Behörde noch nicht rechtskräftig war, war daher die Prüfung, ob berücksichtigungswürdige Gründe vorliegen würden, verfrüht und der letzte Satz im Spruch zu beheben.

Hinsichtlich des Antrages auf Abänderung bzw. Behebung der Auflage im ursprünglichen Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich vom 5. Februar 2015, GZ: LVwG-550331/8, nach den Bestimmungen des § 68 Abs. 2 AVG ist auszuführen, dass dies nicht Gegenstand dieses Beschwerdeverfahrens nach § 12 Abs. 5 Oö. GVG ist.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass § 68 AVG (Abänderung und Behebung von Amtswegen) vorsieht, dass die „Behörde“ oder die „sachlich in Betracht kommende Oberbehörde“ Bescheide unter näher angeführten Voraussetzungen aufheben oder abändern können.
Gemäß § 17 VwGVG ist der IV. Teil des AVG (§§ 63 bis 73 AVG) und somit auch § 68 AVG im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht anzuwenden.

Es war daher, wie im Spruch angeführt, zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die Entscheidung weicht weder von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Nichterfüllung einer Auflage ab, noch fehlt es an einer solchen. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 240 Euro zu entrichten. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden kann.

H i n w e i s

Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer außerordentlichen Revision sind unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Lederer